

MESA DIRECTIVA

**Dip. Julieta García Zepeda**

*Presidencia*

**Dip. Eréndira Isauro Hernández**

*Vicepresidencia*

**Dip. Daniela de los Santos Torres**

*Primera Secretaría*

**Dip. Liz Alejandra Hernández Morales**

*Segunda Secretaría*

**Dip. Ana Belinda Hurtado Marín**

*Tercera Secretaría*

JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

**Dip. Anabet Franco Carrizales**

*Presidencia*

**Dip. J. Jesús Hernández Peña**

*Integrante*

**Dip. Mónica Lariza Pérez Campos**

*Integrante*

**Dip. J. Reyes Galindo Pedraza**

*Integrante*

**Dip. Marco Polo Aguirre Chávez**

*Integrante*

**Dip. Julieta Hortencia Gallardo Mora**

*Integrante*

**Dip. Margarita López Pérez**

*Integrante*

**Dip. Luz María García García**

*Integrante*

**Dip. Julieta García Zepeda**

*Integrante*

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

**Lic. Raymundo Arreola Ortega**

*Secretario de Servicios Parlamentarios*

**Lic. Adela Paulina Bucio Mendoza**

*Directora General de Servicios de*

*Apoyo Parlamentario*

**Lic. Salvador García Palafox**

*Coordinador de Biblioteca, Archivo*

*y Asuntos Editoriales*

**Lic. David Esaú Rodríguez García**

*Jefe del Departamento de Asuntos Editoriales*

La GACETA PARLAMENTARIA es una publicación elaborada por el DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EDITORIALES. *Corrector de Estilo:* **Juan Manuel Ferreyra Cerriteño.** *Formación, Reporte y Captura de Sesiones:* Gerardo García López, Juan Arturo Martínez Ávila, María del Socorro Barrera Franco, Mario Eduardo Izquierdo Hernández, Marisol Viveros Avalos, Melissa Eugenia Pérez Carmona, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Moisés Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas, Víctor Iván Reyes Mota, Itzel Arias Martínez, Alejandro Solorzano Álvarez.

## HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

### SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA

#### Segundo Año de Ejercicio

#### Segundo Periodo Ordinario de Sesiones

**COMUNICACIÓN MEDIANTE LA CUAL  
EL SECRETARIO DE GOBIERNO DEL  
ESTADO, POR INSTRUCCIONES DEL  
GOBERNADOR DEL ESTADO, REMITE A  
ESTA SOBERANÍA LAS OBSERVACIONES  
EMITIDAS AL DECRETO LEGISLATIVO  
NÚMERO 422, MEDIANTE EL CUAL  
SE REFORMAN Y DEROGAN DIVERSAS  
DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE  
DESARROLLO URBANO DEL ESTADO  
DE MICHOACÁN DE OCAMPO.**

Dip. Julieta García Zepeda,  
Presidenta de la Mesa Directiva  
del H. Congreso del Estado de  
Michoacán de Ocampo.  
Presente.

Alfredo Ramírez Bedolla, Gobernador Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de las facultades que al Ejecutivo a mi cargo confieren los artículos 47, 60 fracción XXIII, 62, 65 y 66 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 3°, 5°, 6° y 9° de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo, por su digno conducto, remito Observaciones al Decreto Legislativo Número 422, mediante el cual se adiciona un segundo párrafo recorriéndose el orden de los subsecuentes al artículo 297, un último párrafo del artículo 344, se reforma la fracción X del artículo 351, la fracción IV y el último párrafo del artículo 386, el primer párrafo y la fracción II del artículo 394; se deroga el artículo 410; y se reforma el primer párrafo y se adiciona un último párrafo al artículo 412; todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, al tenor de los siguientes

#### ANTECEDENTES

Que con fecha 28 de junio del 2023, el H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, tuvo a bien aprobar el Dictamen con proyecto de Decreto Legislativo Número 422, mediante el cual se modifican diversas disposiciones del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

Con fecha 14 de agosto del año en curso, se remitió a la Subsecretaría de Enlace Legislativo y Asuntos Registrales, el citado Decreto Legislativo 422, a efecto de dar continuidad con el trámite correspondiente.

Que previo a su publicación, este ejecutivo del Estado, en uso de sus facultades constitucionales, realizó la revisión de la pertinencia del contenido del Decreto Legislativo Número 422, encontrándose algunas observaciones, por lo que, de publicarse en los términos en los que se encuentra, se afectaría la armonía jurídica que prevalece en nuestro Estado.

Que habiendo analizado conforme a derecho el Decreto Legislativo en cita, me permito remitir a usted las presentes observaciones, con el fin de que no se vulneren disposiciones de orden legal, otorgando con ello certeza jurídica a la sociedad michoacana.

Que con el propósito de continuar con el trámite legislativo, dentro del término señalado por la fracción

V del artículo 37 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, remito las observaciones al Decreto Legislativo 422, para los efectos señalados en la fracción VI del citado precepto constitucional, lo anterior, debido a que una vez revisada se encontraron las siguientes:

#### OBSERVACIONES

*Única.* Se observa el Decreto Legislativo Número 422, mediante el cual se adiciona un segundo párrafo recorriéndose el orden de los subsecuentes al artículo 297, un último párrafo del artículo 344, se reforma la fracción X del artículo 351, la fracción IV y el último párrafo del artículo 386, el primer párrafo y la fracción II del artículo 394; se deroga el artículo 410; y, se reforma el primer párrafo y se adiciona un último párrafo al artículo 412; todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; toda vez que, después de haber sido realizado un análisis de los elementos que componen el Decreto en cuestión, se advierten porciones normativas contrarias a derecho.

Las modificaciones al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, que se pretenden a través del, contraviene distintas regulaciones, principios y normativas, por lo que para su estudio y claridad hemos de realizar las observaciones, artículo por artículo en el presente documento.

El Decreto Legislativo 422, plantea la adición de un párrafo segundo al artículo 297 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, el cual versa de la siguiente forma:

#### **Artículo 297. ...**

*A solicitud del propietario y exclusivamente cuando cada área de donación sea menor a 1,500 metros cuadrados, se procederá a determinar el valor comercial de dicha donación a efecto de que la pague a la Tesorería Municipal correspondiente, teniendo que calcularse mediante avalúo conforme al valor más alto, entre el valor catastral y el valor comercial. Este recurso deberá ser destinado a la adquisición de reserva territorial del municipio, o al cumplimiento de los objetivos materia del presente Código, teniendo que incluirse dicho concepto en la Ley de Ingresos Municipal que corresponda.*

En términos simples, la adición pretende que cuando las áreas de donación sean menores a 1,500 metros cuadrados, a solicitud del propietario, se podrá valuar dicha porción a donar y en lugar de entregar esa área como disponen las normas de la materia, se pagará su valor a la Tesorería Municipal.

Si bien, la propuesta de adición marca ciertos límites a esta transacción, como lo es que las áreas de donación sean menores a 1,500 metros cuadrados, y que sea el propietario que solicite el cambio, la realidad es que no existe un fundamento con el cual se justifique cambiar la obligación que tienen los fraccionadores de entregar un área de donación, por la de pagar su valor catastral o comercial.

El Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, en el artículo 1, fracción I, señala lo siguiente:

**Artículo 1º.** *Las disposiciones de este Código son de orden público, observancia general e interés social y tienen por objeto:*

*I. Regular, ordenar y controlar la administración urbana en el Estado, conforme a los principios de los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; ...*

Como notamos, el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, se encuentra correlacionado con el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece los principios que habrán de regir la propiedad privada y el desarrollo urbano, por lo que, cualquier modificación a dicho Código, debe corresponder a lo señalado por el artículo constitucional.

El tercer párrafo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala lo siguiente:

*La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la*

*ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.*

Con lo anterior, podemos sostener que el segundo párrafo que se adiciona al artículo 297, está dejando de lado el interés público y el beneficio social, y por tanto, perdiendo de vista los principios de planificación ordenada y sostenibilidad del desarrollo urbano, afectando incluso el equilibrio ecológico, el cual debe ser tomado en consideración para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, atentando específicamente contra la naturaleza primordial de las áreas de donación, las cuales, tal como lo establece el propio artículo 297 del Código, en su actual párrafo segundo, deberán destinarse a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes.

Por ello, con la propuesta de adición se está violentando esta disposición Constitucional, ya que la extensión territorial que comprende el área de donación de los desarrollos o desarrollos en condominio, no es posible que sea cambiada por cantidad alguna que resultara del avalúo que se propone, toda vez que las áreas de donación tienen como esencia el beneficio social, cuyo objetivo es asegurar que los proyectos inmobiliarios contribuyan al desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades, situación que carece de un valor cuantificable. Por lo que, hacemos énfasis en que el objetivo de las áreas de donación es asegurar que los proyectos inmobiliarios contribuyan al desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades.

Estas áreas de donación son destinadas a la construcción de equipamientos urbanos, que tienen el propósito de mejorar la calidad de vida de los habitantes y mitigar el impacto negativo que pueda tener el desarrollo en la zona.

Por lo que, un Estado que tiene como misión salvaguardar los derechos de los ciudadanos y generar mejores condiciones sociales, urbanas y ambientales, no debe despojar de las áreas de donación a los asentamientos humanos, sino por el contrario, asegurar a toda costa que sean entregadas y usadas conforme a las leyes de la materia en beneficio de los vecinos de la zona.

El permitir que las áreas de donación menores a 1,500 metros cuadrados, puedan ser pagadas en lugar de entregadas, generaría un gran problema en la disponibilidad de predios para garantizar espacios

o servicios públicos, pues actualmente existen una gran cantidad de áreas verdes que tienen superficies menores a esos 1,500 metros cuadrados, así como oficinas de gobierno con espacios de hasta 50 metros cuadrados, tal es el caso de las oficinas de la Receptoría de Rentas de Indaparapeo o del Registro Civil de Ario de Rosales, quienes cuentan con un espacio de 20 metros cuadrados.

Caso similar ocurre con la infraestructura urbana, en la cual, para la instalación de módulos de captación y conducción de agua potable, se pueden usar espacios de hasta 200 metros cuadrados, ello sin contar, las innumerables plazas, corredores culturales, juegos infantiles, módulos deportivos, centros sociales y otras obras de equipamiento que se pueden establecer en terrenos con dimensiones menores a los 1,500 metros cuadrados.

Por lo anterior, se sostiene que el impacto que tendría en los desarrollos el perder esas áreas de donación, no es amortizable con cantidad económica alguna, puesto que los efectos ambientales y sociales a largo plazo, serán en perjuicio de los propios ciudadanos, y el destino de las cantidades que se propone se pague a cambio de la compra de esa reserva territorial no contrarresta el daño que se provocaría en dichos sectores, empeorando, las condiciones de vida de la población y del equilibrio ecológico del Estado y a su vez del país.

Aunado a lo anterior, sustentan la defensa de las áreas de donación, la fracción IV, del artículo 53, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual establece la obligación de prever la existencia de áreas verdes y, espacios públicos seguros y de calidad. Asimismo, el artículo 75 de la misma Ley General, señala que para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, prevaleciendo siempre el interés general sobre el particular.

El Decreto Legislativo 422, plantea la adición de un último párrafo al artículo 344, el cual a la letra señala lo siguiente:

**Artículo 344. ...**

**I. a la III. ...**

*La dependencia municipal tramitará las fases a las que se refiere este artículo de manera digital, habilitando para esos efectos la plataforma y aquellas herramientas*

*electrónicas necesarias para recibir de los particulares aquellos documentos requeridos para generar el expediente electrónico correspondiente.*

El artículo 344, establece que la autorización de los nuevos desarrollos, debe ser resuelta por el ayuntamiento y la dependencia municipal, en las 3 únicas fases, que son, la licencia de uso de suelo; la autorización de visto bueno del proyecto de vialidad y lotificación; y, la autorización definitiva del proyecto.

La adición propuesta, está encaminada a modernizar los trámites y servicios, por lo que enfatizamos que los avances tecnológicos son de particular importancia para la presente administración, principalmente el avance en la implementación de un gobierno digital, pues consideramos que esto permite la evolución en los municipios, no obstante, también se debe ser consciente de las limitantes que tenemos en nuestro Estado.

El avance tecnológico y los beneficios que trae consigo son innegables, sin embargo, su implementación ha sido de manera gradual, dependiendo principalmente de las capacidades humanas y materiales con que cuentan actualmente los municipios.

Algunos de los desafíos que los municipios encuentran para lograr esta implementación son las diferencias que guardan entre ellos, tanto en su dimensión geográfica como poblacional, nivel socioeconómico, desarrollo económico, nivel educativo de sus habitantes, entre muchos otros factores que hacen muy particular y única la transición digital del municipio.

Por estos factores, el texto propuesto, que pretende orientar el desarrollo hacia una modernidad tecnológica, y coadyuvar en la eficiencia de los trámites y servicios en materia de desarrollo urbano, sería de imposible realización de manera inmediata para algunos municipios, quienes a la fecha no se encuentran en condiciones tecnológicas y humanas para su implementación.

Por lo que, reiterando el interés de la presente administración en la consecución de un gobierno digital que opere en todo el Estado, sugerimos que para llevar a cabo la implementación de plataformas y herramientas electrónicas necesarias para la tramitación de las fases de desarrollos o desarrollos en condominio en los municipios, se establezca un periodo para que los municipios puedan realizar las acciones pertinentes y destinen el presupuesto adecuado para que de manera gradual puedan mejorar

sus condiciones e implementar de forma idónea la digitalización.

El Decreto Legislativo 422, plantea reformar la fracción X, del artículo 351, en los términos siguientes:

**Artículo 351. ...**

*I. a la IX. ...*

*X. En caso de que se requiera la perforación de pozos, acreditar la solicitud para obtener de la Comisión Nacional del Agua, la autorización para la perforación; correspondiendo al Organismo Operador de Agua Potable del municipio, aportar las asignaciones de aguas nacionales en los volúmenes requeridos;*

*XI. a la XV.*

El artículo 351, dispone que una vez obtenida la autorización de visto bueno de vialidad y lotificación, podrá solicitarse la autorización definitiva acompañando los documentos que en las fracciones se enumeran, siendo uno de ellos el X, el cual a la letra dice: “En caso de que se requiera la perforación de pozos, adjuntar la solicitud para obtener de la Comisión Nacional del Agua, la autorización para la perforación; correspondiendo al Organismo Operador de Agua Potable del municipio distribuir las asignaciones de aguas nacionales, conforme a la autorización referida”.

La diferencia más sustancial estriba en que el texto actual señala que corresponde al Organismo Operador de Agua distribuir las asignaciones de aguas nacionales, mientras que a raíz de la reforma se pretende que sea el Organismo Operador de Agua el encargado de aportar las asignaciones de aguas nacionales.

Como se observa, el cambio de atribuciones al Organismo Operador del Agua, podría significar un conflicto de competencias con las que le corresponden a la Comisión Nacional del Agua, en términos de Ley de Aguas Nacionales, el Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales y la Ley de Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo.

En términos simples, podemos señalar que la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales, en los volúmenes requeridos, corresponde directamente a la Comisión Nacional del Agua o a las autoridades del agua que la Ley de Aguas Nacionales señala, correspondiendo al municipio recibir las asignaciones de dichos volúmenes de aguas, y por medio del Organismo Operador hacer la distribución de éstas, por lo que, establecer que el Organismo

Operador será quien haga las aportaciones de aguas, significa obligarlo a realizar atribuciones que no tiene asignadas.

Para efectos de justificar normativamente lo anterior, nos permitimos, señalar lo que dispone la Ley de Aguas Nacionales.

**Artículo 4°.** *La autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes corresponde al Ejecutivo Federal, quien la ejercerá directamente o a través de “la Comisión”.*”

**Artículo 9°.** ...

*Son atribuciones de “la Comisión” en su Nivel Nacional, las siguientes:*

*I. a la XLVII. ...*

*XLVIII. Resolver de manera expedita las solicitudes de prórroga de concesión, asignación, permisos de descarga y de construcción que le sean presentadas en los plazos establecidos en la presente Ley.”*

**Artículo 20.** *De conformidad con el carácter público del recurso hídrico, la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales se realizará mediante concesión o asignación otorgada por el Ejecutivo Federal a través de “la Comisión” por medio de los Organismos de Cuenca, o directamente por ésta cuando así le compete. ...*

*La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales por parte de personas físicas o morales se realizará mediante concesión otorgada por el Ejecutivo Federal a través de “la Comisión” por medio de los Organismos de Cuenca, o por ésta cuando así le compete, de acuerdo con las reglas y condiciones que establece esta Ley, sus reglamentos, el título y las prórrogas que al efecto se emitan.”*

**Artículo 44.** *La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales superficiales o del subsuelo por parte de los sistemas del Distrito Federal, estatales o municipales de agua potable y alcantarillado, se efectuarán mediante asignación que otorgue “la Autoridad del Agua”, en los términos dispuestos por el Título Cuarto de esta Ley. Las asignaciones de aguas nacionales a centros de población que se hubieran otorgado a los ayuntamientos, a los estados, o al Distrito Federal, que administren los respectivos sistemas de agua potable y alcantarillado, subsistirán aun cuando estos sistemas sean administrados por entidades paraestatales o paramunicipales, o se concesionen a particulares por la autoridad competente.*

Por su parte, en cuanto a las atribuciones competenciales en materia de aguas nacionales, el

Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, señala lo siguiente:

**Artículo 81.** *La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, superficiales o del subsuelo para centros de población o asentamientos humanos, se efectuará mediante asignación para uso público urbano que otorgue “La Comisión”, en los términos del artículo 44 de la “Ley”.*

**Artículo 82.** *“La Comisión” podrá otorgar:*

*I. La asignación de agua a organismos o entidades paraestatales o paramunicipales que administren los sistemas de agua potable y alcantarillado de los municipios, así como de las zonas conurbadas o intermunicipales.*

**Artículo 83.** *Para efectos del artículo 44 de la “Ley”, en los títulos de asignación respectivos, “La Comisión” y los municipios, entidades federativas, entidades paraestatales o paramunicipales que presten los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, establecerán:*

*I. a la IV. ...*

*V. La obligación de pagar oportunamente las contribuciones y aprovechamientos federales a su cargo, con motivo de la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, y, en su caso, para la inscripción del pago respectivo en el Registro de Obligaciones y Empréstitos de Entidades y Municipios a favor de la Federación, en los términos establecidos en el artículo 9o., de la Ley de Coordinación Fiscal.*

*VI. ...*

*Lo dispuesto en este artículo, se aplicará en lo conducente para las concesiones que “La Comisión” expida para el abastecimiento de agua a fraccionamientos.*

Finalmente, la Ley del Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo, señala lo siguiente:

**Artículo 4°.** *Los principios que sustentan la política hídrica en el Estado son los siguientes:*

*I. a la V.*

*VI. El Estado en coordinación con la Federación se asegurará que las concesiones y asignaciones de agua estén fundamentadas en la disponibilidad efectiva del recurso en las unidades hidrológicas que correspondan, e instrumentará mecanismos para mantener o reestablecer el equilibrio hidrológico en las cuencas en que participe la entidad;*

*V. a la IX. ...*

*X. El Estado promoverá que los municipios a través de sus órganos competentes y convenios y acuerdos que estos determinen, se hagan responsables de la prestación de los servicios públicos, los servicios hidráulicos y de la gestión ante*

*la CNA de los volúmenes de asignación de aguas nacionales en cantidad y calidad que tengan o que deban ser asignadas o concesionadas; en particular, el Estado establecerá las medidas necesarias para mantener una adecuada calidad del agua para consumo humano y con ello incidir en la salud pública.*

**Artículo 41.** *Los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y saneamiento, la gestión de la obtención de los Títulos de Asignación de los derechos de extracción de volúmenes de aguas nacionales para la satisfacción del consumo humano de los centros de población, y la construcción y operación de la infraestructura hidráulica correspondiente que estén a cargo de los municipios, se prestarán, ejecutarán y realizarán por conducto de los organismos operadores respectivos, las juntas locales municipales o en su caso por la Comisión, en términos de la presente Ley.*

**Artículo 45.** *El organismo operador municipal tendrá a su cargo:*

*I. ...*

*I bis. Gestionar frente a la CNA y cualquier otra autoridad federal competente la obtención de los Títulos de Asignación para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales que hayan de ser destinados al servicio público urbano y doméstico, así como aquellos apoyos o acciones para la atención de las necesidades que en materia de servicios públicos tengan los centros de población ubicados en su demarcación municipal.*

Con las anteriores disposiciones legales, quedan demostradas cuales son las atribuciones de las autoridades del agua, en especial de la Comisión Nacional del Agua, cuáles son las de los municipios, y finalmente cuales las de los Organismos Operadores del Agua Potable.

El Decreto Legislativo 422, plantea reformar la fracción IV y el último párrafo del artículo 386, en los términos que a continuación se señalan:

**Artículo 386. ...**

*I. a la III. ...*

*IV. No entregue, en los plazos previstos, las obras de urbanización correspondientes a los componentes de agua potable, alcantarillado y/o saneamiento.*

*Esta medida se aplicará una vez que se hayan agotado las medidas de apremio previstas por la ley, y habiéndose concedido en favor del responsable un plazo razonable por parte de la Dependencia Municipal para subsanar las observaciones, éstas no se hubieren atendido.*

El artículo 386 señala que, el Ayuntamiento, hará efectivas las garantías a las que se refiere el Código, cuando se incumpla con alguna de las fracciones señaladas en ese mismo artículo, y específicamente en la fracción IV, nos indica que, la garantía se hará efectiva cuando se deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado el fraccionador antes de la municipalización.

Como se nota, el artículo 386 tiene una naturaleza sancionadora para los fraccionadores, con la cual, en los casos de incumplimiento, la consecuencia es disponer de las fianzas que dejan éstos como garantía de su actuar.

Sin embargo, la reforma pretende eliminar esa naturaleza sancionadora en todos los casos de incumplimiento, sustituyéndola, por una sanción, exclusivamente en los casos de incumplimiento en obras relativas al agua potable.

La Real Academia Española, define “garantía” como “Fianza, prenda”, y a su vez, fianza, como “Cantidad de dinero o bien material que se entrega como garantía del cumplimiento de una obligación”.

Por su parte, el artículo 378 del Código, señala que el fraccionador deberá ejecutar las obras de urbanización, conforme a las características, especificaciones, temporalidad y calidad que se establecen en la normativa; mientras el artículo 380 dispone que, de ser autorizada la urbanización por etapas, se debe constituir garantía antes de iniciar cada una de las etapas, y que para fijar su monto, se tomará como base el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar.

Con esto, vemos que la garantía constituye el medio para asegurar la adecuada, correcta y oportuna construcción de las obras de urbanización, así como el cumplimiento de las obligaciones del fraccionador, hasta antes de la municipalización de un desarrollo o desarrollo en condominio.

Por esta razón, se considera que cambiar la fracción IV, donde se sancionan todos los casos de incumplimiento de obligaciones, únicamente por el incumplimiento de las obras relativas al agua potable, saneamiento, y alcantarillado, atentaría con la naturaleza sancionadora del artículo, y permitiría que los fraccionadores incumplan ciertas obligaciones por no tener una consecuencia real como es la pérdida de la fianza que hayan dejado en garantía.

Las obligaciones que tienen los fraccionadores, y que se verían vulneradas con la redacción propuesta

de la fracción IV del artículo 386, se encuentran en los artículos 385, 392 y 394 del Código, los cuales a la letra dicen:

**Artículo 385.** *A fin de garantizar y asegurar la correcta construcción de las obras de urbanización y demás obligaciones previstas en este Código, quien desee establecer o construir un Desarrollo o desarrollo en condominio, deberá otorgar garantía a favor del Ayuntamiento, equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización presupuestadas y del cincuenta por ciento exclusivamente en Desarrollos Habitacionales Urbanos tipo interés social, garantía que se podrá otorgar en cualquiera de las formas siguientes:*

*I. a la VI. ...*

**Artículo 392.** *El infractor tendrá las obligaciones siguientes: I. Cumplir con lo dispuesto en este Código, los programas de desarrollo urbano y las resoluciones del Ayuntamiento respectivo; II. Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan de acuerdo al proyecto definitivo del Desarrollo o desarrollo en condominio que le haya autorizado el Ayuntamiento; III. Mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dependencia Municipal, hasta la conclusión de las obras de urbanización; IV. Realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto definitivo, y a las que en su caso, le sean solicitadas por la Dependencia Municipal. Los documentos originales de los reportes del laboratorio deberán anexarse a la bitácora; V. Pagar en tiempo y forma, los derechos, impuestos, contribuciones u otros gravámenes que le correspondan de acuerdo a lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal; VI. Cubrir los gastos de conservación, mantenimiento y operación de las obras de urbanización y de los servicios que le correspondan, por el periodo comprendido entre la ejecución de dichas obras y la municipalización del Desarrollo o desarrollo en condominio; VII. Hacer por su cuenta, el trazo de los ejes de vías públicas comprendidos dentro del Desarrollo o desarrollo en condominio, así como el amojonamiento y lotificación de las manzanas, debiendo cuidar de la conservación de las mojoneras, incluyendo las de deslinde del terreno; VIII. Entregar a la Dependencia Municipal informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, con base a la autorización definitiva y al calendario de obra autorizado. Asimismo, en los informes se deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al fraccionador por los inspectores autorizados y adjuntar copia de los reportes de laboratorio que garanticen la calidad de los materiales empleados, durante el periodo de que se trate; IX. Entregar los*

resultados de las pruebas de hermeticidad de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario; X. Respetar los precios máximos de venta de los (sic) viviendas, departamentos, lotes, locales o unidades autorizados por el Ayuntamiento; XI. Informar por escrito a la Dependencia Municipal, de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el Desarrollo o desarrollo en condominio; XII. Respetar las servidumbres o las restricciones de compatibilidad de usos del suelo que existan o se le hayan fincado al Desarrollo o desarrollo en condominio; XIII. Mantener en forma visible al público, en la caseta de ventas del Desarrollo o desarrollo en condominio, el precio autorizado sobre metro cuadrado de terreno urbanizado; XIV. Forestar las áreas verdes y de donación, independientemente del destino final que se les pretenda otorgar; y, XV. Durante el periodo de ejecución de las obras de urbanización del Desarrollo o desarrollo en condominio, mantener un residente en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, debiendo el fraccionador en todos los casos; informar por escrito a la Dependencia Municipal, el nombre del o los residentes que señalen para tal efecto.

**Artículo 394.** El fraccionador mientras no municipalice el Desarrollo, o en su caso, un desarrollo en condominio, estará obligado a: I. Prestar los servicios de vigilancia; II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público; III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado sanitario; IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpieza; y, V. Cuidar y conservar las áreas verdes.

En ese sentido, la reforma propuesta, cambia no solo la naturaleza del artículo 386, sino que les quita obligatoriedad a los fraccionadores de cumplir con sus obligaciones, pues es bien sabido, que una disposición de carácter obligatoria, se encuentra incompleta si no está íntimamente relacionada con una sanción, es decir, de nada sirve un artículo que impone obligaciones, si no existe una consecuencia a quien incumpla con esas obligaciones.

Por lo anterior, y en términos de las obligaciones señaladas en los artículos 392 y 394 del Código, consideramos que modificar la redacción de la fracción IV del artículo 386, menoscabaría el cumplimiento de las obligaciones de los fraccionadores, y atentaría contra la naturaleza sancionadora del propio artículo 386, para ejecutar garantías cuando no se cumplan con las obligaciones.

El Decreto Legislativo 422, plantea reformar el primer párrafo y la fracción II del artículo 394, de la manera siguiente:

**Artículo 394.** El fraccionador, mientras se encuentre en etapa de ejecución de cualquiera de las secciones o partes

autorizadas de un desarrollo, o en su caso, de un desarrollo en condominio, estará obligado a:

I. ...

II. Suministrar subsidiaria y temporalmente, con normalidad y suficiencia, los servicios de agua potable y alumbrado público. Para la prestación del servicio de agua potable, corresponderá al Organismo Operador aportar los títulos de asignación de aguas nacionales en los volúmenes necesarios para el cumplimiento de esta obligación;

III. a la V. ...

Para analizar con mayor practicidad la pretensión de modificar la fracción segunda de dicho artículo es necesario plasmar y comparar la propuesta de reforma y la fracción vigente, que señala textualmente:

**Artículo 394.** El fraccionador mientras no municipalice el Desarrollo, o en su caso, un desarrollo en condominio, estará obligado a:

I. ...

II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;

III. a la IV. ...

A raíz del análisis del texto propuesto como reforma, se denota una problemática importante, como lo es la pretensión de quitar al fraccionador la obligación de suministrar con normalidad y suficiencia, servicios básicos como son el agua potable y el alumbrado público, para que ahora sea de manera subsidiaria y temporal, además de imponer al organismo operador del agua la obligación de brindar el servicio público de agua potable en el desarrollo, y con ello liberar al fraccionador de dicha obligación previo a la municipalización.

Traducido en otras palabras, nos encontramos frente a un descargo de responsabilidad del fraccionador hacia el organismo operador del agua, lo que le impone una carga injustificada a dicho ente, puesto que es el fraccionador quien ha iniciado la acción para construir un desarrollo, y no el ayuntamiento o un organismo público.

Por este motivo el fraccionador tiene el deber no solamente de construir la infraestructura necesaria para la prestación de los servicios públicos, sino también de proporcionar con calidad y buen funcionamiento las obras y los servicios que se pretenden entregar al municipio.

Dicha obligación debe ser cumplida con eficiencia, pues existe un gran periodo de tiempo para hacerlo,



sirviendo todo el proceso de autorización definitiva previo a la entrega del desarrollo al ayuntamiento, para verificar la operación suficiente y adecuada de los servicios públicos necesarios, y bajo estas consideraciones, el desarrollo esté en condiciones de ser municipalizado.

Por lo que se considera que las modificaciones que se pretenden, son inadecuadas e injustas, ya que favorecen y privilegian a los desarrolladores, deslindándolos de su responsabilidad de dejar concluidas y funcionando cada una de las redes tanto de agua como de alumbrado público, hasta la municipalización del desarrollo.

Sirven de base para lo señalado en líneas anteriores los artículos 336 y 394 del Código de Desarrollo Urbano del Estado, que establecen lo siguiente:

**Artículo 336.** *Toda persona física o moral que obtenga la autorización para el establecimiento de un Desarrollo de cualquier tipo, es responsable del cumplimiento de las disposiciones que se señalan en este Código”*

**Artículo 394.** *El fraccionador mientras no municipalice el Desarrollo, o en su caso, un desarrollo en condominio, estará obligado a:*

*II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;*

Aunado a lo anterior, el dejar de prestar de manera suficiente y adecuada los servicios públicos a que está obligado el fraccionador antes de la municipalización del desarrollo, según el artículo 385 del precitado Código comprende una causal para hacer efectiva la garantía a que todo fraccionador se encuentra obligado a entregar, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización, y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le corresponden como fraccionador, tales como garantizar la reparación y complemento de las obras faltantes o defectuosas, así como la prestación de los servicios públicos suficientes y adecuados hasta en tanto se municipalice el desarrollo.

Lo anterior, con fundamento en el párrafo primero del artículo 385 del Código de Desarrollo Urbano del Estado, que versa de la siguiente forma:

**Artículo 385.** *A fin de garantizar y asegurar la correcta construcción de las obras de urbanización y demás obligaciones previstas en este Código, quien desee establecer o construir un Desarrollo o desarrollo en condominio, deberá otorgar garantía a favor del Ayuntamiento, equivalente*

*al cien por ciento del valor de las obras de urbanización presupuestadas y del cincuenta por ciento exclusivamente en Desarrollos Habitacionales Urbanos tipo interés social, garantía que se podrá otorgar en cualquiera de las formas siguientes: ...*

**Artículo 386.** *El Ayuntamiento, hará efectivas las garantías a que se refiere este Código, cuando el promovente:*

*I. a la III...*

*IV. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado antes de la municipalización.*

Por tanto, fundamentándonos en el artículo 392 del Código podemos identificar como obligación del fraccionador el cubrir los gastos de los servicios entre la ejecución de la obra y la municipalización del desarrollo:

**Artículo 392.** *El infractor tendrá las obligaciones siguientes:*

*I. a la V. ...*

*VI. Cubrir los gastos de conservación, mantenimiento y operación de las obras de urbanización y de los servicios que le correspondan, por el periodo comprendido entre la ejecución de dichas obras y la municipalización del Desarrollo o desarrollo en condominio;*

**Artículo 412.** *El Ayuntamiento recibirá el Desarrollo, y en su caso; desarrollo en condominio mediante el levantamiento de un acta administrativa de entrega recepción, en la que intervendrán el regidor titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento, el titular de la Dependencia Municipal, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico se certifique la terminación de obras de urbanización y que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como la calidad y el buen funcionamiento de las obras y los servicios que se entregan.*

*La Dependencia Municipal elaborará el dictamen técnico jurídico y cual se insertará como parte del acta correspondiente.*

Por ende, el fraccionador deberá prestar todos los servicios públicos hasta en tanto no cumpla con todos los requisitos previstos en el Código de Desarrollo Urbano del Estado y realice el procedimiento establecido para municipalizar el desarrollo.

Siendo obligación del ayuntamiento proporcionar los servicios públicos municipales una vez que el desarrollo sea municipalizado en favor de este, declaración que encuentra fundamento legal con lo

establecido en los artículos 276 fracción I y 407 del Código de Desarrollo Urbano del Estado, que versan de la siguiente forma:

**Artículo 276.** *El Ayuntamiento además de las atribuciones señaladas en el artículo 14 de este Código, tendrá las siguientes:*

I. *Prestar los servicios públicos municipales, a partir de la municipalización de los desarrollos, atendiendo a lo previsto en este Código;*

**Artículo 407.** *La municipalización es el acto formal mediante el cual se realiza la entrega por parte del fraccionador al Ayuntamiento y sus dependencias o entidades, de los bienes inmuebles, áreas de donación, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un Desarrollo, y en su caso, desarrollo en condominio, cuando se encuentren en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, y por ende sea posible que el Ayuntamiento y sus dependencias o entidades en la esfera de su competencia, presten los servicios públicos necesarios.*

*En el caso de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial, las instalaciones se entregarán directamente a las dependencias correspondientes. ...*

Vale la pena señalar que dentro del Código de Desarrollo Urbano del Estado, hay muchos artículos que hacen sinergia con la idea general de la obligación por parte del fraccionador de brindar los servicios públicos hasta en tanto no municipalice el desarrollo, tales como los artículos en los que se establece la obligación del ayuntamiento de vigilar que en los desarrollos, el fraccionador presente adecuadamente dichos servicios públicos, así como la obligación de que para urbanizar el desarrollo, el fraccionador deberá entregar y obtener del organismo acta de entrega recepción del servicio de agua potable, lo anterior con fundamento en los siguientes artículos:

**Artículo 277.** *La dependencia municipal, previo acuerdo del Ayuntamiento, tendrá las atribuciones siguientes:*

...

XXV. *Vigilar que en los Desarrollos, y en su caso, desarrollos en condominio que no hayan sido municipalizados, los fraccionadores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados conforme a este Código y la autorización correspondiente;*

**Artículo 409.** *El fraccionador habiendo ejecutado la urbanización total o de la etapa autorizada del Desarrollo, y en su caso, desarrollo en condominio de conformidad a*

*la autorización definitiva, podrá solicitar al Ayuntamiento su municipalización, para lo cual deberá integrar la documentación siguiente:*

...

II. *Acta de entrega recepción de las redes de agua potable, sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, y en su caso, planta de tratamiento de aguas residuales y pozo, expedida por el Organismo;*

El propio Código establece la competencia, atribuciones, concurrencia y responsabilidades tanto para el Estado y sus ayuntamientos, como para los particulares que participan en el desarrollo urbano del Estado, por lo que en este orden de ideas, y en concordancia con los artículos plasmados en líneas anteriores, así como los relativos en los ordenamientos en la materia, los ayuntamientos no cuentan con la facultad de proporcionar los servicios públicos municipales a los desarrollos hasta en tanto estos no sean entregados por los fraccionadores.

De ahí que, la reforma crearía una disparidad con la sinergia con que cuenta el articulado que integra el Código, así como con los reglamentos municipales que de este emanan, creando múltiples contradicciones con lo establecido en dichas normativas.

El Decreto Legislativo 422, plantea la derogación del artículo 410 del Código de Desarrollo Urbano del Estado. El cual actualmente contiene la siguiente porción normativa:

**Artículo 410.** *En todos los casos en que las resoluciones fueren negativas, el Ayuntamiento a través de la Dependencia Municipal, deberá emitir la resolución por escrito, indicando la documentación faltante o las razones y fundamentos técnico jurídicos por lo cual se niega lo solicitado.*

Eliminar el artículo citado transgrede directamente la obligación con que cuenta el Estado y las autoridades a velar por el interés general de la sociedad, debido a que el citado artículo 410 faculta a los ayuntamientos a través de sus dependencias municipales correspondientes, a negar la municipalización del desarrollo al fraccionador que no cuente con los documentos que respaldan el debido cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Código de Desarrollo Urbano del Estado.

Esa norma, ha sido instaurada para proteger a la población michoacana de violaciones en materia de desarrollo urbano, velar por el correcto aprovechamiento del territorio y el adecuado establecimiento de asentamientos humanos en el Estado, ello, con pleno respeto a los derechos

humanos, garantizando el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, brindando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios y recursos públicos.

Permitir la derogación del citado artículo 410, en una violación a los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 1° así como al quinto párrafo del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

**Artículo 1°.** *En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.*

*Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.*

*Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.*

**Artículo 4°.** ...

...  
...  
...

*Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho...*

Dicho artículo 410, se encuentra directamente relacionado con el diverso numeral 409 el cual establece los requisitos y pasos necesarios para que el fraccionador pueda solicitar la municipalización de un desarrollo urbano o desarrollo en condominio al ayuntamiento, una vez que haya ejecutado la urbanización total o de la etapa autorizada.

Cada una de las fracciones de este artículo tiene su importancia para garantizar un proceso ordenado y adecuado de municipalización, los documentos establecidos en el artículo 409 sirven de constancia para dar fe por parte de las dependencias municipales

correspondientes de que dichos desarrollos se encuentran en condiciones suficientes y adecuadas para que los ayuntamientos presten los servicios públicos necesarios en el ámbito de sus competencias; así como para garantizar la reparación y complemento de las obras faltantes o defectuosas del desarrollo por un año posterior a la entrega recepción de las obras.

A continuación, se desarrolla el propósito y la razón de ser de cada fracción:

I. Solicitud de municipalización: Esta fracción establece que el primer paso para solicitar la municipalización es presentar una solicitud formal al Ayuntamiento. La solicitud es necesaria para que las autoridades municipales tengan conocimiento de la intención del fraccionador de entregar el desarrollo a la municipalidad y para incoar el proceso legal correspondiente, esta indica que el fraccionador considera que el desarrollo se encuentra en condiciones suficientes y adecuadas para que los servicios públicos sean prestados por el ayuntamiento, y que se encuentra listo el desarrollo para su habitabilidad.

II. Acta de entrega recepción de las redes de agua potable, sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, y en su caso, planta de tratamiento de aguas residuales y pozo: Esta fracción exige que el fraccionador entregue al Ayuntamiento actas de entrega recepción de las infraestructuras y servicios básicos, como agua potable, alcantarillado y planta de tratamiento de aguas, si aplica. Esta documentación garantiza que las autoridades municipales tomen posesión de las redes y sistemas necesarios para estar en condiciones de seguir proporcionando el funcionamiento adecuado del desarrollo.

III. Acta de entrega recepción de la red de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad: Similar a la anterior, esta establece la entrega de las redes de energía eléctrica a la municipalidad. La documentación proporcionada garantiza que la infraestructura eléctrica se encuentra en condiciones para proporcionarse el servicio por la dependencia correspondiente de ese punto en adelante.

IV. Acta de entrega recepción de la red de alumbrado público, expedida por el área municipal correspondiente: De igual forma, esta fracción garantiza la entrega de la infraestructura de alumbrado público a las autoridades municipales, lo que asegura un entorno seguro y adecuado para los residentes.

V. a VI. Copias certificadas de las pruebas de hermeticidad, pruebas de laboratorio de las obras de urbanización, edificación de las vialidades, y cimentación de viviendas: Estas fracciones implican que expertos en la materia han verificado la durabilidad de

los materiales de los desarrollos y sus construcciones y han certificado su duración y calidad. Dichas pruebas aseguran que redes funcionan correctamente y que las construcciones son seguras y duraderas para los habitantes de dichos desarrollos.

VII. Copia certificada del oficio y plano de la autorización definitiva: Dicho oficio de autorización definitiva es el aval de que el desarrollador ha dado cumplimiento a las exigencias plasmadas en el artículo 351, entre los cuales contienen: certificado original de libertad de gravamen; aprobación de la nomenclatura; permiso para la venta y comercialización de las viviendas, etcétera; aprobación del proyecto de red eléctrica, alumbrado público, suministro de agua, alcantarillado, estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimento; precios unitarios de las viviendas; escritura pública que acredita las áreas de donación; garantías entregadas para la ejecución de las obras; entre otros requisitos de la misma importancia.

VIII. Garantía en cualquiera de las modalidades dispuestas en el artículo 385 del Código de Desarrollo Urbano del Estado: Esta garantiza que cualquier problema que surja en el lapso de un año después de la municipalización pueda ser resuelta de manera pronta sin poner en riesgo el funcionamiento regular del desarrollo, resguardando los derechos de los habitantes.

IX. Bitácora de obra: La última fracción requiere la entrega de una bitácora de obra, que es un registro detallado de los trabajos realizados durante el proceso de urbanización. Esta documentación es esencial para respaldar el progreso de las obras y para proporcionar un historial completo de las actividades realizadas.

En resumen, cada una de las fracciones del artículo 409 tiene una función específica, por lo que derogar el artículo 410, y con ello que las resoluciones de solicitud de municipalización de los desarrollos puedan ser contestadas en sentido negativo, tal como señala actualmente el artículo, por documentación faltante o razones y fundamentos técnico jurídicos, imposibilita a los ayuntamientos para asegurar una transferencia adecuada y ordenada de la responsabilidad del desarrollo urbano o en condominio, del fraccionador al Ayuntamiento.

Estos requisitos contribuyen a garantizar la calidad, seguridad y continuidad de los servicios públicos, ahora por parte del ayuntamiento, así como de las viviendas y equivalentes de estos desarrollos, lo cual coadyuva en la protección de los residentes del desarrollo así como sus derechos como adquirentes de una propiedad perteneciente a un desarrollo nuevo; así como en la protección misma del ayuntamiento y consecuentemente del Estado, en caso de que se

suscite una situación que requiera de individualizar responsabilidades para casos de reparación del daño e infraestructura que dan a lugar con la creación de nuevos desarrollos.

Ahora bien, desde la óptica y el sentido administrativo de la norma, derogar el artículo 410, atenta contra varias de las disposiciones jurídicas que establece el Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo, como son el artículo 11, el cual señala que “los servidores públicos deberán hacer constar su oposición a ejecutar el acto, fundando y motivando tal negativa.”, refiriéndose a los actos administrativos.

Por su parte el artículo 27 del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo, nos dice que el silencio administrativo es la omisión o la falta absoluta de resolución de procedimientos administrativos solicitados por el particular, dentro del plazo previsto por el Código o las normas aplicables al caso concreto, que la autoridad debiera emitir en sentido positivo o negativo.

Con lo cual, derogar el artículo 410 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, provocaría este silencio administrativo, pues se está eliminando el fundamento para dar una resolución en sentido negativo, sin establecer en ninguna parte, cuando opera la negativa o afirmativa ficta.

En este caso debemos entender por afirmativa ficta la figura jurídica por virtud de la cual, ante la omisión de la autoridad de emitir una resolución de manera expresa, dentro de los plazos previstos en las normas aplicables, se entiende que se resuelve lo solicitado en sentido positivo a favor del particular.

En ese mismo sentido, la negativa ficta es la figura jurídica por virtud de la cual, ante la omisión de la autoridad de emitir una resolución de manera expresa, dentro de los plazos previstos en las normas aplicables, se entiende que se resuelve lo solicitado por el particular, en sentido negativo.

Como vemos, la obligación de los servidores públicos de dar respuesta en sentido positivo o negativo, es tan importante, que la norma prevé situaciones donde el silencio administrativo es entendido como una de esas respuestas.

Por estas razones, consideramos que el artículo 410, debe permanecer dentro de la estructura del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de

Ocampo, tal como se encuentra actualmente, evitando las grandes implicaciones legales y el impacto en la esfera jurídica, patrimonial y administrativa, que su derogación provocaría en el Estado.

El Decreto Legislativo 422, plantea reformar el primer párrafo y adicionar un último párrafo al artículo 412, de la forma siguiente:

**Artículo 412.** *El Ayuntamiento municipalizará el Desarrollo, y en su caso; desarrollo en condominio, así como las etapas, secciones y/o componentes de la urbanización, mediante el levantamiento de un acta administrativa de entrega - recepción, en la que intervendrán el titular de la Dependencia Municipal, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico se certifique la terminación de obras de urbanización y que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como la calidad y el buen funcionamiento de las obras y los servicios que se entregan.*

...

*Cuando no se municipalice dentro de los plazos autorizados, el Ayuntamiento se hará cargo de los servicios referidos en el artículo 394, y en relación a las fracciones II y III del propio artículo, previo a la contratación del servicio con el Organismo Operador.*

Mientras la actual redacción del artículo 412, se estila en los términos siguientes:

**Artículo 412.** *El Ayuntamiento recibirá el Desarrollo, y en su caso; desarrollo en condominio mediante el levantamiento de un acta administrativa de entrega - recepción, en la que intervendrán el regidor titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento, el titular de la Dependencia Municipal, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico se certifique la terminación de obras de urbanización y que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como la calidad y el buen funcionamiento de las obras y los servicios que se entregan.*

*La Dependencia Municipal elaborará el dictamen técnico jurídico y cual se insertará como parte del acta correspondiente.*

Respecto de la reforma al primer párrafo, se observa que se está suprimiendo la participación del regidor titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en el proceso de entrega - recepción del desarrollo o desarrollo en condominio.

La Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, en su artículo 58 señala lo siguiente:

**Artículo 58.** *La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, tendrá las siguientes atribuciones:*

- I. Coadyuvar al cumplimiento de las disposiciones que, en materia de desarrollo urbano y asentamientos humanos, corresponden al Municipio.*
- II. Promover la prestación puntual, oportuna y eficiente de los servicios públicos municipales, de conformidad con las disposiciones aplicables;*
- III. Participar en la formulación y aplicación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal;*
- IV. Opinar sobre la declaración de usos, destinos y provisiones del suelo urbano en la jurisdicción municipal;*
- V. Fomentar el cuidado y la conservación de los monumentos públicos;*
- VI. Supervisar la conservación, rehabilitación y mejoramiento de los panteones, mercados, jardines y parques públicos;*
- VII. Proponer la actualización de la nomenclatura de las calles, plazas, jardines y espacios públicos;*
- VIII. Impulsar la satisfacción de los requerimientos sociales sobre pavimentación, embanquetados, nivelación y apertura de calles, plazas y jardines; así como la conservación de las vías de comunicación municipales;*
- IX. Opinar sobre la ejecución de la obra pública municipal;*
- X. Vigilar el mantenimiento de los equipos y maquinaria destinada a la prestación de los servicios públicos;*
- XI. Elaborar y presentar al Ayuntamiento para su aprobación, en su caso, las iniciativas de reglamentos de su competencia; y,*
- XII. Las demás que le señale el Ayuntamiento, esta Ley u otras disposiciones aplicables.*

Como podemos ver, por disposición legal, corresponde a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, participar prácticamente en todas las fases, de la planeación urbana municipal, desde la integración del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, hasta recibir los Desarrollos, siendo esta una de las fases más importantes para la municipalización de éstos.

Sin embargo, el proceso de municipalización, no significa solamente la entrega formal del desarrollo, a fin de que el municipio preste los servicios básicos en términos de los artículos 14 y 276 que a la letra dicen:

**Artículo 14.** *Los ayuntamientos tendrán las atribuciones siguientes:*

- I. a la XVIII. ...*
- XIX. Municipalizar los Desarrollos, y en su caso, desarrollos en condominio cuando se hayan cubierto los requisitos previstos en este Código;*
- XX. a la XXXII. ...*

**Artículo 276.** *El Ayuntamiento además de las atribuciones señaladas en el artículo 14 de este Código, tendrá las siguientes:*

*I. Prestar los servicios públicos municipales, a partir de la municipalización de los desarrollos, atendiendo a lo previsto en este Código.*

Sino también implica otras consecuencias como la liberación de las garantías otorgadas por el fraccionador, tal como lo señala la fracción IV del artículo 356.

**Artículo 356.** *Las resoluciones que emita la Dependencia Municipal o Ayuntamiento para cada una de las fases de autorización de un Desarrollo o desarrollo en condominio, autorizan a los fraccionadores a:*

*I. a la III. ...*

*IV. La municipalización de un Desarrollo, y en su caso, desarrollo en condominio. A solicitar la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del fraccionador, subsistiendo sólo las garantías contra vicios ocultos de las obras de urbanización, por un periodo de un año posterior a la municipalización.*

Por tanto, la municipalización o recepción del bien, debe ser un acto jurídico consensuado, y decidido colegiadamente, donde la participación del Regidor en su calidad de integrante del ayuntamiento, es fundamental para que sea una pluralidad de opiniones la que determine y de fe que el fraccionador ha cumplido cabalmente con sus obligaciones y que a partir de ese momento corresponderá al Municipio, continuar brindando servicios que den satisfacción a las necesidades de los vecinos del desarrollo.

Razón por la cual consideramos, que quitar su participación en el proceso de entrega - recepción, evita que pueda realizar el seguimiento completo, tanto de los desarrollos, como de las obligaciones de los fraccionadores, cerciorándose de que efectivamente han cumplido con las obligaciones que les impone la normatividad aplicable.

Finalmente, el Decreto Legislativo 422, propone agregar un párrafo final al artículo 412 del Código, señalando que “cuando no se municipalice dentro de los plazos autorizados, el Ayuntamiento se hará cargo de los servicios referidos en el artículo 394, y en relación a las fracciones II y III del propio artículo, previo a la contratación del servicio con el Organismo Operador”.

Se considera que la adición que se pretende, es inadecuada e injusta, ya que favorecen y privilegian a los

desarrolladores, deslindándolos de su responsabilidad de concluir satisfactoria y funcionalmente, las obras a las que está obligado, así como de brindar los servicios que por ley debe proporcionar, mientras no se haya municipalizado el desarrollo.

Es importante recordar que la obligación de brindar los servicios, hasta en tanto no se municipalice un desarrollo o desarrollo en condominio es del fraccionador, por tanto, no existe una razón real, debidamente fundamentada, para liberarlos de esa obligación, incluso, la propia norma jurídica plantea como una de las causas de ejecución de la garantía que deben dejar todos los desarrolladores, el incumplimiento de la obligación de brindar satisfactoriamente los servicios antes de la municipalización, según lo señalan los artículos siguientes del Código:

**Artículo 394.** *El fraccionador mientras no municipalice el Desarrollo, o en su caso, un desarrollo en condominio, estará obligado a:*

- I. Prestar los servicios de vigilancia;*
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;*
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado sanitario;*
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpieza; y,*
- V. Cuidar y conservar las áreas verdes.*

## Capítulo VI

### De los Derechos y Obligaciones del Fraccionador

**Artículo 391.** *El fraccionador gozará de los derechos y cumplirá con las obligaciones que le señalen este Código, otras disposiciones legales o la autorización correspondiente del Ayuntamiento para fraccionar.*

**Artículo 392.** *El infractor tendrá las obligaciones siguientes:*

- I. Cumplir con lo dispuesto en este Código, los programas de desarrollo urbano y las resoluciones del Ayuntamiento respectivo;*
- II. Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan de acuerdo al proyecto definitivo del Desarrollo o desarrollo en condominio que le haya autorizado el Ayuntamiento;*
- III. Mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dependencia Municipal, hasta la conclusión de las obras de urbanización;*
- IV. Realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de*

urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto definitivo, y a las que en su caso, le sean solicitadas por la Dependencia Municipal. Los documentos originales de los reportes del laboratorio deberán anexarse a la bitácora;

V. Pagar en tiempo y forma, los derechos, impuestos, contribuciones u otros gravámenes que le correspondan de acuerdo a lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal;

VI. Cubrir los gastos de conservación, mantenimiento y operación de las obras de urbanización y de los servicios que le correspondan, por el periodo comprendido entre la ejecución de dichas obras y la municipalización del Desarrollo o desarrollo en condominio;

VII. Hacer por su cuenta, el trazo de los ejes de vías públicas comprendidos dentro del Desarrollo o desarrollo en condominio, así como el amojonamiento y lotificación de las manzanas, debiendo cuidar de la conservación de las mojoneras, incluyendo las de deslinde del terreno;

VIII. Entregar a la Dependencia Municipal informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, con base a la autorización definitiva y al calendario de obra autorizado. Asimismo, en los informes se deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al fraccionador por los inspectores autorizados y adjuntar copia de los reportes de laboratorio que garanticen la calidad de los materiales empleados, durante el período de que se trate;

IX. Entregar los resultados de las pruebas de hermeticidad de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario;

X. Respetar los precios máximos de venta de los (sic) viviendas, departamentos, lotes, locales o unidades autorizados por el Ayuntamiento;

XI. Informar por escrito a la Dependencia Municipal, de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el Desarrollo o desarrollo en condominio;

XII. Respetar las servidumbres o las restricciones de compatibilidad de usos del suelo que existan o se le hayan fincado al Desarrollo o desarrollo en condominio;

XIII. Mantener en forma visible al público, en la caseta de ventas del Desarrollo o desarrollo en condominio, el precio autorizado sobre metro cuadrado de terreno urbanizado;

XIV. Forestar las áreas verdes y de donación, independientemente del destino final que se les pretenda otorgar; y,

XV. Durante el período de ejecución de las obras de urbanización del Desarrollo o desarrollo en condominio, mantener un residente en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, debiendo el fraccionador en todos los casos; informar por escrito a la Dependencia Municipal, el nombre del o los residentes que señalen para tal efecto.

**Artículo 386.** El Ayuntamiento, hará efectivas las garantías a que se refiere este Código, cuando el promovente:

I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;

II. No se apegue a las especificaciones y características de las obras fijadas en este Código y en la autorización definitiva;

III. No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan con motivo de la inspección realizada durante la ejecución de las obras; o,

IV. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado antes de la municipalización.

*Esta medida se aplicará una vez que habiendo impuesto las sanciones previstas en el artículo 443 de este Código y transcurrido el plazo razonable otorgado por la Dependencia Municipal para subsanar las observaciones, no se hubieran atendido.*

Por tanto, consideramos que ese descargo de responsabilidad que se intenta mediante la adición del párrafo último en cita, no abona al beneficio colectivo, sino por el contrario, atiende a intereses muy particulares.

Por lo anterior y considerando que los términos del Decreto analizado deben ser modificados para su eficaz aplicación en la realidad jurídica, no se considera viable su promulgación, hasta en tanto, se atiendan dentro del proceso legislativo las observaciones que han quedado previamente establecidas.

Lo antes señalado se hace de su conocimiento, con la finalidad de propiciar mayor certeza y seguridad jurídica sobre los asuntos de particular interés del Estado.

Sin otro particular, reitero a usted, la seguridad de mi distinguida consideración

Morelia, Michoacán de Ocampo, a 30 de agosto de 2023.

Atentamente

Alfredo Ramírez Bedolla  
Gobernador Constitucional del Estado

Carlos Torres Piña  
Secretario de Gobierno

